

**PEMETAAN ZONA NILAI TANAH
UNTUK MENENTUKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP)
MENGUNAKAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS
DI KECAMATAN PEDURUNGAN, KOTA SEMARANG**

Novita Amelia, Sawitri Subiyanto, Arwan Putra Wijaya ^{*)}

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto SH, Tembalang Semarang Telp.(024) 76480785, 76480788
e-mail :geodesi@undip.ac.id

ABSTRAK

ZNT dimaknai sebagai area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama sekumpulan tanah dibidang tanah di dalamnya, yang batasannya bersifat imajiner ataupun atau pun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Mengingat ZNT berbasis nilai pasar, ZNT dapat dimanfaatkan untuk penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, referensi masyarakat dalam transaksi, penentuan ganti rugi, inventori nilai aset publik maupun aset masyarakat, monitoring nilai tanah dan pasar tanah, dan referensi penetapan NJOP untuk PBB, agar lebih adil dan transparan.

Dalam penelitian dibentuk peta ZNT berdasarkan nilai tanah dengan penilaian massal menggunakan pendekatan perbandingan penjualan (sales comparative) yang di overlay dengan Peta Administrasi Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang dan Peta Blok PBB tahun 2013 dan dibandingkan dengan nilai tanah berdasarkan NJOP. Data harga tanah yang dihitung adalah data harga tanah murni dengan nilai bangunan yang sudah dikeluarkan dan penyesuaian sesuai karakteristik kondisi sosial ekonomi daerah.

Hasil Penelitian Didapatkan 49 Zona Nilai Tanah dari data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dan data berdasarkan Survey Transaksi Harga Tanah. Sedangkan dari analisis peningkatan pendapatan rata-rata besarnya peningkatan pendapatan daerah berdasarkan perbandingan antara harga transaksi dan nilai NJOP adalah 409,31%.

Kata Kunci : Zona Nilai Tanah (ZNT), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

ABSTRACT

Land Value Zone is defined as an area that describes land's value which is similar of the same set of land parcels, in which the characteristic of the boundaries is either imaginary or real according to the appropriate use of the land and it also has a different value between one and another based on the comparison analysis of the market price and the cost. Considering znt based on the market value, znt can be utilized for the tariff determination in service land, reference for the community in transactions, the determination of redress, inventori for public assets or community assets value, monitoring the value and market of land, and as reference for the NJOP's determination for PBB, to make it more fair and transparent.

On the research Land Value Zone is mapped by land's value in mass assessment using sales comparative approach which is overlaid with Administration Map of Pedurungan Subdistric, Semarang and map of field in 2013 which is being compared with the land's value based on Tax Object Sales Value (NJOP). The Computation of land value is pure without any building value and it is also being adjusted with the characteristic of the household economy in the research area.

The result on the research shows that there are 49 land value zone from Tax Object Sales Value (NJOP) and also from the Land Value Transaction Survey. As from analysis of local revenue taxation, the average number of the raising according to comparison between transaction's price and Tax Object Sales Value (NJOP) is 409,31%.

Keyword : Land Value Zone, Tax Object Sales Value, Tax on Acquisition of Land and Building.

**)Penulis PenanggungJawab*

PENDAHULUAN

Berdasarkan Pasal 6 ayat 1 Undang-Undang PBB, yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP tersebut ditentukan melalui model analisis tertentu berdasarkan ketentuan teknis yang berlaku di Direktorat Jenderal Pajak. Prosedur untuk menentukan NJOP diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP.533/PJ/2000 yang telah diubah dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP.115/PJ/2002. NJOP yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, seharusnya sesuai dengan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang berlaku di daerah yang bersangkutan. Apabila NJOP tidak sesuai dengan NIR, maka NIR yang seharusnya dapat mewakili nilai tanah, tidak dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona tertentu.

Semarang merupakan ibukota dari provinsi Jawa Tengah yang merupakan pusat kegiatan industri dan pemerintahan provinsi Jawa Tengah. Kota Semarang merupakan salah satu kota di Indonesia yang memiliki kepadatan tertinggi dengan proporsi lebih dari 1000 penduduk per hektar. (BPS Kota Semarang, 2012). Salah satu Kecamatan yang memiliki kepadatan penduduk tinggi adalah Kecamatan Pedurungan, hal ini juga ditandai oleh pertumbuhan penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya. Pada tahun 2013 adalah 177.041 jiwa, sedangkan untuk tahun 2014 s/d bulan Mei 2014 jumlah penduduk 177.399 jiwa. (Profil Kecamatan Pedurungan, 2014). Peningkatan jumlah penduduk di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang berpengaruh terhadap jumlah kebutuhan rumah. Pembangunan perumahan tersebut mengakibatkan meningkatnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang.

Dari latar belakang tersebut dapat diuraikan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Zona Nilai Tanah berdasarkan Harga Transaksi Jual Beli di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang tahun 2014?
2. Bagaimanakah klasifikasi Zona Nilai Tanah berdasarkan NJOP di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang?
3. Berapa presentase peningkatan potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) khususnya PBB Kecamatan Pedurungan, kota Semarang yang dapat di gali berdasarkan peta ZNT hasil penelitian?

Yang menjadi Tujuan dan Manfaat dalam pengerjaan Tugas Akhir ini adalah:

1. Mengetahui Zona Nilai Tanah di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang.
2. Mengetahui presentase potensi peningkatan PAD (Pendapatan Asli Daerah) khususnya PBB yang dapat digali berdasarkan peta ZNT hasil penelitian.
3. Dapat dijadikan sebagai referensi bagi penilai di instansi Pemerintah Kota seperti Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKAD) Kota Semarang, khususnya kecamatan Pedurungan dalam meningkatkan Pendapatan Daerah.
4. Bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai *updating* data nilai tanah serta dapat digunakan sebagai media informasi nilai tanah bagi pelaksanaan transaksi peralihan pemilikan tanah

Dan yang menjadi pembatasan masalah dalam pengerjaan Tugas Akhir ini adalah:

1. Wilayah studi yang digunakan dalam penelitian ini di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang.
2. Bahwa Penentuan ZNT didapatkan dari data transaksi properti dan penawaran.
3. Peta Blok PBB serta Data Pemasukan Penerimaan Pajak Daerah pada daerah penelitian dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD)
4. Penilaian yang dilakukan adalah penilaian massal, tidak memperhatikan *property* khusus.
5. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perbandingan penjualan (*sales comparative*).

STUDI PUSTAKA

Penilaian Tanah adalah serangkaian proses menilai suatu bidang tanah dan aset pertanahan meliputi proses perencanaan, permodalan, survey, pengumpulan data, pengolahan data, merumuskan hasil, pemetaan, serta pelaporan dan pertanggung jawaban hasil dari penilai dalam rangka memperoleh estimasi ukuran finansial dan ekonomi dari suatu obyek yang dinilai. Dalam Penilaian tanah dikenal 3 metode penilaian tanah, yaitu:

- a. Pendekatan perbandingan penjualan adalah pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang dinilai (*subject property*) dengan properti-properti

pembandingan (*comparableproperties*) yang telah diketahui karakteristik dan nilainya. Secara umum persamaan pendekatan perbandingan penjualan dapat ditulis sebagai berikut :

$$MV = Sc + ADJc \dots\dots\dots (2.1)$$

Yang dapat dapat diturunkan menjadi :

$$MV = Sc + (k\% \times Sc) \dots\dots\dots(2.2)$$

Dimana K% = komulatif penyesuaian

Keterangan:

MV : Perkiraan nilai pasar (market value estimate)

Sc : Harga penjualan property pembandingan (sale price of subject property)

ADJc: Total penyesuaian elemen perbandingan antara property pembandingan dan property yang dinilai

K% : Komulatif Penyesuaian

adj1 + adj2 + adj3...+adjN = penyesuaian ke-1 sampai penyesuaian ke-N

b. Metode Pendekatan Biaya

Metode pendekatan biaya biasanya digunakan untuk melakukan penilaian suatu bangunan. Metode pendekatan biaya adalah proses penilaian dengan cara melakukan identifikasi terhadap suatu bangunan yang kemudian dilakukan analisis biaya pembuatan barunya (*reproduction cost new*) berdasarkan harga standar yang berlaku pada saat dilakukannya penilaian dan selanjutnya dilakukan penyusutan.

c. Metode Pendekatan Pendapatan

Metode pendekatan pendapatan (*income approach*) adalah metode penilaian dengan mendasarkan pada tingkat keuntungan yang mungkin akan dihasilkan oleh suatu property pada saat ini dan yang akan datang, kemudian dilakukan pengkapitalisasian untuk mengkonversi aliran pendapatan tersebut dalam nilai properti.

Setelah melakukan penilaian dilakukan analisis nilai pasar untuk mendapatkan nilai pasar dari data transaksi. Semua data transaksi dan penawaran ditetapkan pada tanggal penilaian tertentu, selanjutnya dilakukan koreksi jenis dan koreksi waktu transaksi data jual beli untuk mendapatkan harga estimasi nilai pasar wajar mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999.

a. Penyesuaian Status Hak

HM : 0 % Non Sertifikat : 10 30 %

HGB/HGU : 2 10 % Dengan arah penyesuaian positif (+)

b. Koreksi Nilai Jenis Data Transaksi

$$HK = HT + \{(\%K) \times HT\} \dots\dots\dots (2.3)$$

c. Koreksi Waktu Transaksi

$$HK = HT + \{(n-m) \times 10\% \times HT\} \dots\dots\dots (2.4)$$

Keterangan :

HK : harga koreksi per meter persegi (Rp)

HT : harga tanah dari data per meter persegi (Rp)

%K : presentase koreksi (Penawaran = 10% ; Transaksi = 0%) untuk penyesuaian

n : tanggal penilaian

m : waktu transaksi

Untuk mendapatkan harga zona maka setelah didapatkan nilai tanah yang telah dikoreksi dilakukan perhitungan NIR (Nilai Indikasi Rata-rata) yang merupakan harga rata rata dari zona tersebut dengan syarat NIR tiap zona memiliki standar deviasi kurang dari 30%. Kemudian dihitung nilai pajak baru dengan rumus sebagai berikut :

$$PBB = 0,5\% \times \% NJKP \times NJKP \dots\dots\dots (2.5)$$

Keterangan :

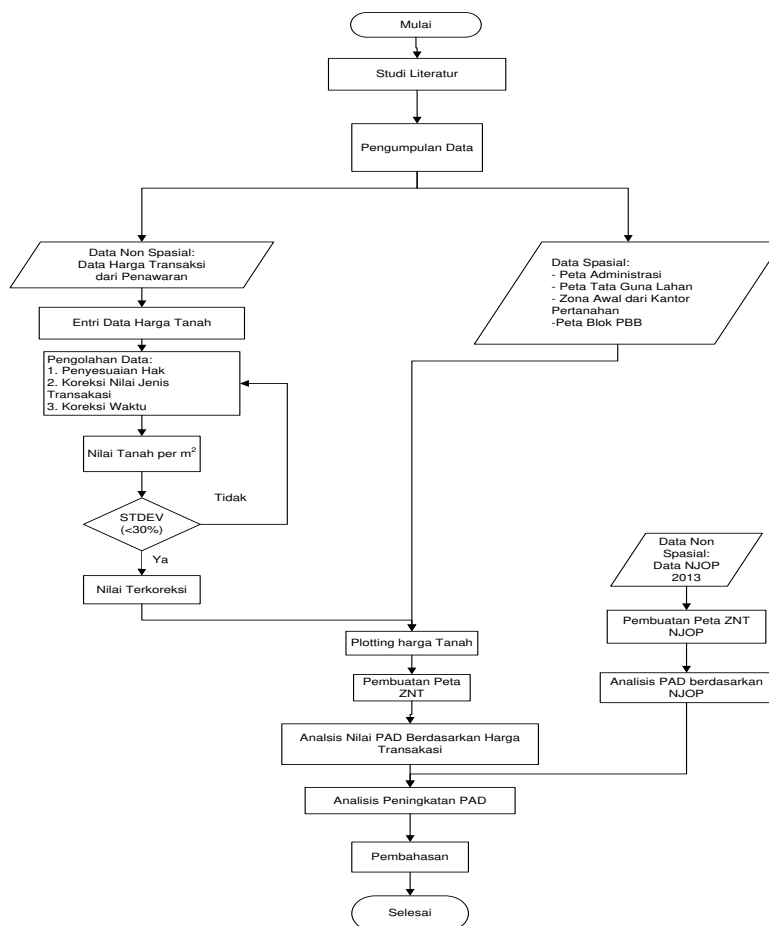
NJKP : Nilai Jual Kena Pajak

METODOLOGI PENELITIAN

Data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi dua tipe data yaitu:

1. Data Spasial

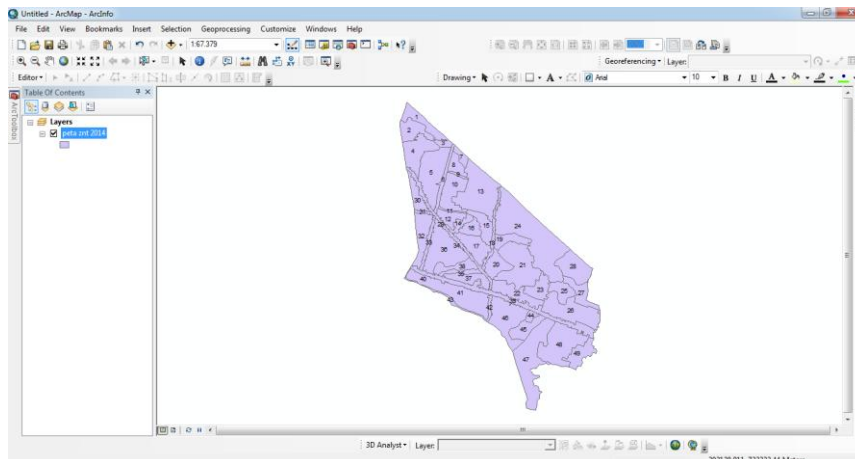
- a. Peta Administrasi Kecamatan Pedurungan Kota Semarang tahun 2013 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang
- b. Peta Guna Lahan Kecamatan Pedurungan Kota Semarang tahun 2013 yang diperoleh dari BAPPEDA Kota Semarang
- c. Zona Awal dari Kantor Pertanahan Kota Semarang
- d. Peta Blok PBB Kecamatan Pedurungan Kota Semarang yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD)
2. Data Non-Spasial
 - a. Data Harga Tanah daerah penelitian dalam kurun waktu Januari 2014 sampai dengan Desember 2014 dari hasil survey lapangan
 - b. Data NJOP tanah Kecamatan Pedurungan Kota Semarang tahun 2013 dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD)
 Peralatan yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu *hardware* dan *software*:
1. Perangkat keras (*Hardware*)
 - a. GPS *Handheld* (*Garmin x86*)
 - b. Perangkat komputer yang memiliki spesifikasi sebagai berikut :
 - 1) Merek Laptop : DELL
 - 2) Sistem Operasi : *Microsoft Windows 7 Ultimate*
 - 3) *Processor* : Intel® Core (TM) i3-3217U, ~1.8GHz
 - 4) RAM : 2.00 GB
 - 5) Hardisk : 350 GB
 - c. Printer Canon iP1880 *Series* dalam pencetakan laporan
 - d. Kamera Digital
2. Perangkat lunak (*Software*)
 - a. *Microsoft Office* (*Ms. Word, Ms. Visio, Ms. Excel* 2010)
 - b. *Software SIG*
 Penelitian ini dilaksanakan dengan diagram alir sebagai berikut:



Gambar 1 Diagram Alir Pelaksanaan

1. Penentuan Zona Awal

Sebelum melaksanakan survei lapangan terlebih dahulu menentukan zona awal pada citra Google Maps 2013. Pada penelitian ini menggunakan data zona awal yang sudah ada untuk Kecamatan Pedurungan yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Semarang. Zona awal yang didapatkan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah 37 zona, tetapi setelah dilakukan survey langsung ke lapangan ternyata dari hasil perhitungan yang didapat dan setelah dilakukan plotting pada peta ZNT, standard deviasi dari hasil survey dilapangan tidak memenuhi standard yaitu 0 – 30%, karena hasil survey tidak memenuhi standard maka pada penelitian ini dilakukan penambahan zona awal menjadi 49 zona.



Gambar 2. Peta batas zona nilai tanah Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang

2. Perhitungan Nilai Tanah

Setelah dilakukan survei lapangan menggunakan metode penilaian massal data lapangan tersebut dihitung koreksi data harga tanah yang diberikan untuk mendapatkan penyesuaian harga tanah dengan besar penyesuaian sesuai dengan karakteristik kondisi sosial ekonomi daerah.

a. Penyesuaian Status Hak

HM : 0 %

Non Sertifikat : 10 - 30 %

HGB/HGU : 2 - 10 %

Dengan arah penyesuaian positif (+)

b. Koreksi Data Transaksi

Koreksi jenis data lapangan yang diberikan pada data hasil survey lapangan, berupa :

Data transaksi : koreksi = 0%

Data penawaran : koreksi = - 10%

c. Koreksi Waktu Transaksi

Koreksi waktu transaksi dilakukan atas pertimbangan terjadinya inflasi harga tanah tiap waktunya.

Data inflasi 10% per tahun dijadikan patokan koreksi per 31 Desember tiap tahun.

Koreksi = $(\text{rentang waktu antara transaksi sampai waktu penilaian} / 365) \times 10\%$

Contoh : Tanggal transaksi 31 Desember 2014, waktu penilaian adalah 23 Agustus 2014. Maka besarnya koreksi waktu adalah :

$$\text{Koreksi Waktu} = \frac{(2014,12,31 - 2014,8,23)}{365} \times 10\%$$

$$= 4 \%$$

Setelah didapat besarnya presentase koreksi waktu transaksi dihitung penyesuaian harga tanah berdasarkan penyesuaian waktu dengan mengurangi harga tanah hasil penyesuaian jenis data dengan perkalian presentase penyesuaian waktu dikalikan harga tanah hasil penyesuaian.

Maka dalam *Ms. Excel* rumus yang dimasukkan dalam kolom penyesuaian waktu adalah “=+(Q2*N2)” dimana kolom Q adalah Jumlah dan kolom N adalah harga tanah sesuai luas.

d. Harga Tanah per meter Persegi

Setelah mendapatkan harga tanah terkoreksi dapat dihitung nilai tanah per meter persegi dengan membagi nilai harga tanah terkoreksi dengan luas tanah pada saat transaksi.

Contoh : Harga Tanah Terkoreksi adalah Rp 311.099.178, luas tanah 176 m². Maka besarnya Harga pada saat penilaian adalah :

$$\begin{aligned}\text{Harga Tanah per m}^2 &= \frac{\text{Rp } 311.099.178}{176 \text{ m}^2} \\ &= \text{Rp } 1.767.609 / \text{m}^2\end{aligned}$$

e. Perhitungan NIR

Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) adalah nilai pasar wajar rerata yang dapat mewakili nilai tanah di dalam suatu ZNT. Setelah di dapatkan nilai NIR dihitung besarnya standar deviasi nilai tanah tiap zona dengan standar deviasi yang dapat di terima kurang dari 30%.

Tabel 1. Contoh Perhitungan NIR

NILAI TANAH (Rp)	NIR (Rp)	PEMBULATAN (Rp)	St. Deviasi (%)
610.274	653.792	654.000	5,04
687.527			
649.332			
668.037			

f. Pembuatan Peta ZNT

Dalam pembuatan peta ZNT Plotting Nilai Zona Tanah berdasarkan harga transaksi sesuai dengan batas yang telah dibuat dan Nilai Zona Tanah dengan nilai NJOP yang telah diketahui dari tiap bidangnya.

4. **HASIL DAN PEMBAHASAN**

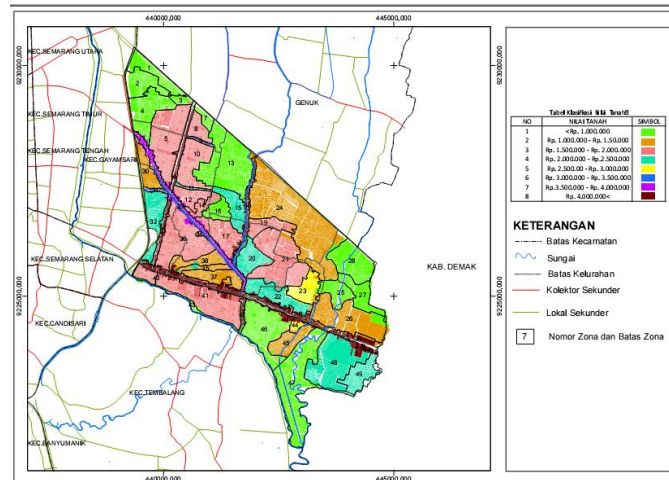
1. Analisis Nilai Tanah Berdasarkan Harga Transaksi dan NJOP

Tabel 2. Klasifikasi harga tanah berdasarkan harga transaksi

ZONA	HARGA (Rp)		
1	608.000	22	2.210.000
2	654.000	23	2.794.000
3	900.000	24	1.007.000
4	879.000	ZONA	HARGA (Rp)
5	1.794.000	25	635.000
6	4.648.000	26	1.052.000
7	947.000	27	205.000
8	1.661.000	28	678.000
9	3.250.000	29	3.569.000
10	1.551.000	30	1.170.000
11	2.445.000	31	3.367.000
12	1.556.000	32	2.263.000
13	643.000	33	5.948.000
14	1.744.000	34	3.015.000
15	2.213.000	35	2.106.000
16	682.000	36	1.919.000
17	1.505.000	37	1.161.000
19	1.822.000	38	1.336.000
20	2.182.000	39	10.332.000
21	1.584.000	40	3.094.000
		42	7.174.000

43	907.000
44	2.526.000
45	1.258.000
46	785.000

47	548.000
48	2.137.000
49	2.241.000



Gambar 1. Klasifikasi Berdasarkan Harga Transaksi

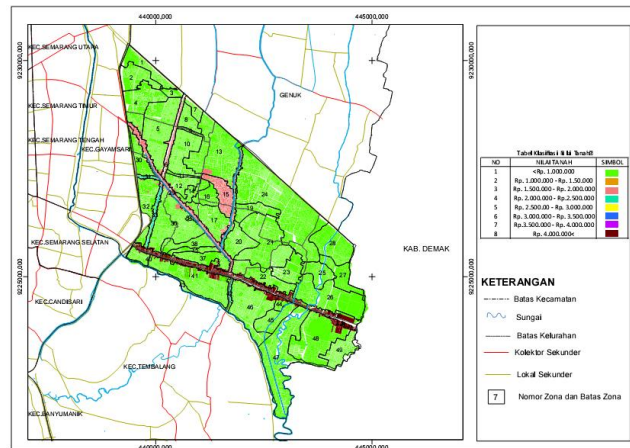
Tabel 3. Klasifikasi Harga Tanah Berdasarkan NJOP

ZONA	HARGA (Rp)
1	160.000
2	243.000
3	464.000
4	464.000
5	464.000
6	1.692.000
7	464.000
8	702.000
9	802.000
10	464.000
11	537.000
12	464.000
13	160.000
15	1.862.000
16	394.000
17	394.000
18	1.862.000
19	537.000
20	702.000
21	537.000
ZONA	HARGA (Rp)

22	702.000
23	702.000
24	243.000
25	160.000
26	537.000
27	160.000
28	243.000
29	1.862.000
31	2.176.000
32	702.000
33	2.176.000
34	702.000
35	614.000
36	614.000
37	243.000
38	537.000
39	5.095.000
40	702.000
41	537.000
42	2.352.000
44	702.000
ZONA	HARGA (Rp)

45	537.000
46	464.000
47	160.000

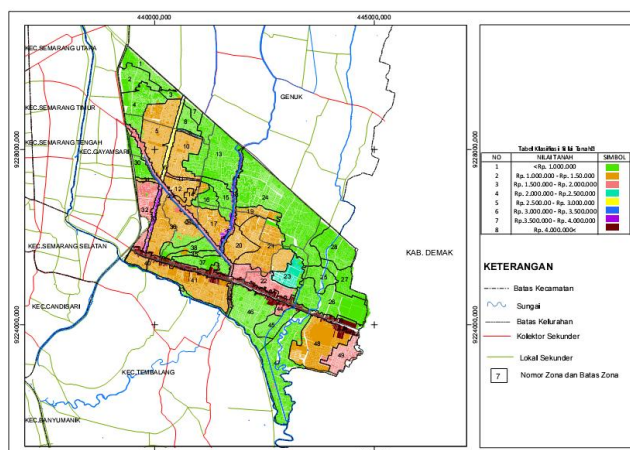
ZONA	HARGA (Rp)
48	916.000
49	537.000



Gambar 4. Klasifikasi Berdasarkan Harga NJOP

Berdasarkan Nilai NJOP Tanah Kecamatan Pedurungan Kota Semarang dapat dilihat bahwa nilai tanah berdasarkan NJOP terendah adalah sebesar Rp 160.000 dengan total bidang sebanyak 2126 bidang. Nilai tanah ini didominasi oleh Kelurahan Tlogosari Wetan dengan karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah pemukiman (perkampungan). Sedangkan berdasarkan NIR nilai tanah terendah di Kecamatan Pedurungan adalah sebesar Rp 205.000 dengan total bidang sebanyak 234 bidang di kelurahan Penggaron Kidul. Letak nilai tanah ini tidak begitu jauh dengan letak nilai tanah terendah NJOP yang didominasi oleh karakteristik penggunaan lahan pemukiman (perkampungan).

Sedangkan untuk nilai tanah berdasarkan NJOP yang tertinggi adalah sebesar Rp 5,095.000 yang terletak di Kelurahan Gemah khususnya sepanjang Jl. Majapahit karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah Perdagangan. Sama halnya dengan nilai berdasarkan NJOP, nilai berdasarkan NIR yang tertinggi berada di Kelurahan Gemah khususnya sepanjang Jl. Majapahit karakteristik penggunaan lahan yang mendominasi adalah Perdagangan yaitu sebesar Rp 10.332.000.



Gambar 5. Selisih ZNT Berdasarkan NJOP dan Harga Transaksi

2. Analisis Peningkatan Pendapatan Daerah

Dari nilai perbedaan kedua nilai tanah berdasarkan NJOP masing-masing besarnya pemungutan pajak dari sebidang tanah. Dalam analisis ini diambil 1 titik padasetiap zona yang mewakili setiap kelurahan.

[illegible]

Gambar 6. Contoh Perhitungan Peningkatan Pendapatan dari PBB

PBB = 0,5% x NJKP

Dimana NJKP = Nilai Jual Kena Pajak

Contoh : NJKP pada Harga Transaksi adalah Rp 75.302.400. Maka besarnya PBB untuk harga transaksi adalah :

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= 0,5 \% \times \text{Rp } 75.302.400 \\ &= \text{Rp } 376.512 \end{aligned}$$

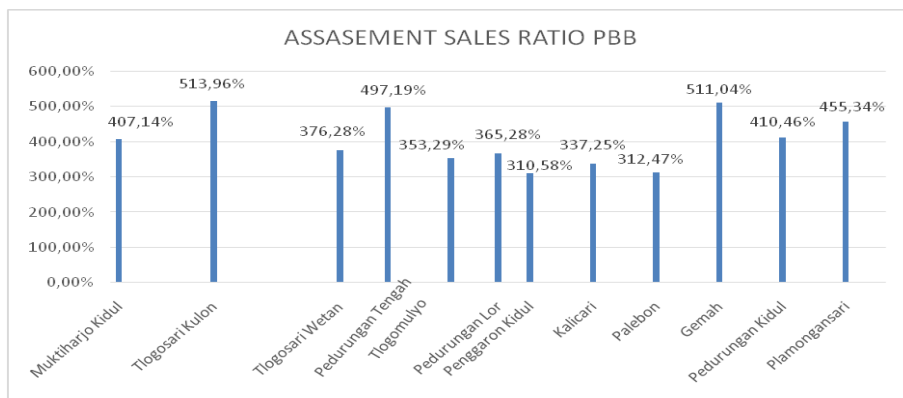
NJKP pada NJOP adalah Rp. 18.048.000. Maka besarnya PBB untuk NJOP adalah :

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= 0,5 \% \times \text{Rp. } 18.048.000 \\ &= \text{Rp. } 90.240 \end{aligned}$$

$$\text{Assasement SalesRatio} = \frac{\text{PBB Harga Transaksi}}{\text{PBB NJOP}}$$

$$= \frac{\text{Rp } 376.512}{\text{Rp. } 90.240} \times 100\%$$
$$= 417,23 \%$$

Berdasarkan perhitungan pada tabel bahwa nilai *Assasement Sales Ratio* yang merupakan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan penarikan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang mengalami kenaikan nilai pajak tertinggi adalah Kelurahan Tlogosari Kulon sebesar 513,96% dengan pengaruh klasifikasi penggunaan lahan tertinggi berupa perdagangan dan presentase peningkatan terendah pada Kelurahan Penggaron Kidul sebesar 310,58% dengan Klasifikasi penggunaan lahan yang dominan adalah perkampungan.



Gambar 7. Grafik Peningkatan Pemungutan PBB

5. PENUTUP

Kesimpulan

Pada bagian akhir dari laporan tugas akhir ini, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang Nilai Tanah dari data NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 160.000 dan nilai tertinggi sebesar Rp 5.095.000. Nilai terendah terdapat di Kelurahan Tlogosari Wetan dengan dominasi penggunaan lahan adalah pemukiman (perkampungan) sedangkan nilai tertinggi terletak disepanjang Jl. Majapahit di Kelurahan Gemah dengan dominasi penggunaan lahan adalah perdagangan.
2. Berdasarkan penelitian di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang terdapat 49 Zona Nilai Tanah berdasarkan Survey Transaksi Harga Tanah dengan nilai terendah sebesar Rp 205.000, pada zona 26 dan nilai tertinggi sebesar Rp 10.332.000, pada zona 39. Nilai terendah terdapat di Kelurahan Penggaron Kidul dengan dominasi penggunaan lahan adalah pemukiman (perkampungan) sedangkan nilai tertinggi terletak disepanjang Jl. Majapahit dengan dominasi penggunaan lahan adalah perdagangan.
3. Dari perhitungan Assasement Sales Ratio yang merupakan presentase perbandingan nilai tanah berdasarkan NJOP dan NIR untuk keperluan penarikan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) presentase kenaikan pemasukan PBB berdasarkan ZNT NIR dengan nilai tertinggi sebesar 513,96% dan nilai terendah sebesar 310,56%. Nilai tertinggi terdapat di Kelurahan Tlogosari Kulon dengan dominasi penggunaan lahan adalah perdagangan sedangkan nilai terendah terdapat di Kelurahan Penggaron Kidul dengan dominasi penggunaan lahan adalah pemukiman.

Saran

Saran-saran yang perlu diperhatikan setelah dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Data harga tanah yang digunakan sebaiknya diambil dengan kerapatan sample yang lebih dekat lagi sehingga benar – benar mencerminkan harga tanah dilapangan.
2. Dari besarnya Assasement Sales Ratio dalam perhitungan selisih nilai pajak berdasarkan ZNT NJOP dan ZNT NIR perlu dipertimbangkan kembali besarnya nilai NJOP sebagai dasar penarikan pajak yang seharusnya mencerminkan nilai pasar.
3. Untuk penelitian selanjutnya perlu dianalisis lebih lanjut besarnya faktor-faktor lain (faktor kelerengan, faktor ekonomi, serta faktor politik dan kenegaraan) yang menentukan nilai tanah sehingga harganya benar-benar mewakili nilai tanah yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 1994. Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Anonim, 2009. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.
- Badan Pusat Statistik, Kota Semarang tahun 2012.
- Christaller, Walter. 1933. *Central Places in Southern Germany*. Germany.
- Darwin, 2010. Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tataran Praktis. Jakarta : Wacana Media.
- Eckert, J.K., 1990, Property Appraisal and Assesment Administration, The International Association of Assessing Officers, Chicago, Illinois.
- Hartoyo. (1998). *Assessment Ratio Suatu Alat Pengukur Kinerja Penilaian Dalam Pelaksanaan PBB*. Jakarta: MEP UGM.
- Hidayati, W., Harjanto, B., 2003, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, BPFE, Yogyakarta.
- Ikhsan, Edi. 2011. *Tugas Akhir : Analisis Korelasi Prediksi Perubahan Genangan Rob Terhadap Prediksi Perubahan Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Semarang Utara Pada Tahun 2015, 2020, Dan 2025*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP.
- Kusumawardani, Rizki Budi, 2014. *Peta Zona Nilai Tanah dengan Pendekatan Penilaian Massal untuk meningkatkan Potensi PAD (Penikatan Aset Daerah) Khususnya PBB dan BPHTB*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, Universitas Diponegoro.

- Mangkusoebroto, Guritno. 1994. Kebijakan Ekonomi Publik di Indonesia. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta*
- Northam, Ray M., 1975, *Urban Geography*, New York: John & Sons, Inc.
- Purnamasari, G.D. 2011. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Yogyakarta. Tugas Akhir. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Rachmawati, Fanny. 2013. *Tugas Akhir : Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Aktivitas Penambangan Kapur di Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP.
- Riza, M. 2005. *Aplikasi SIG untuk Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Pada Penentuan NJOP Bumi di Kota Surabaya. Skripsi Program Studi Teknik Geodesi ITS. Surabaya.*
- Simamora, Antonius Grizalde. 2012. *Tugas Akhir : Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di Kota Denpasar Tahun 2007 dan 2011*. Semarang : Program Studi Teknik Geodesi, UNDIP.
- Sutaryono. 2012. Problematika Zona Nilai Tanah. Artikel. Kedaulatan Rakyat, Yogyakarta.